



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC :)

Réf. NOVA : (corr. DU : P. Jelli, J. Nannetti) 04/PFD/1747005

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL22743_661_Montoyer_10_angleCommerce

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 08-10-2020

Objet : BRUXELLES. Rue Montoyer, 10 – angle rue du Commerce

Demande de permis portant sur la démolition /reconstruction d'un immeuble de bureaux.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 10/09/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 23/09/2020.

Contexte

Le bien projeté à la démolition se trouve dans la zone de protection de la maison abritant l'atelier du peintre Marcel Hastir, sise au n°51 de la rue du Commerce et classée comme monument pour les façades, les toitures, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier et les 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble. L'immeuble est également situé en ZICHEE et jouxte un bel hôtel néoclassique (49, rue du Commerce), repris à l'Inventaire et représentatif du quartier Léopold au 19^e s.



Situation dans le quartier Léopold (©Brugis) et vue de la rue du Commerce, 51 et 49 (extr. du dossier de demande)

Il s'agit ici d'un immeuble d'angle, dédié au bureau et construit dans les années 70. Il présente 9 niveaux hors-sol (R+6+2 étages en retrait) et 3 niveaux en sous-sol (principalement dévolus au parking). Les

façades, en encorbellement à partir du R+1, alternent bandeaux de béton architectural et vitrages. En intérieur d'îlot, malgré un plan en L aux étages, la quasi-totalité de la parcelle est construite.



Vue de l'immeuble (angle Commerce-Montoyer) et vue en intérieur d'îlot (extr. du dossier de demande)

D'après la note explicative, le bien rencontre les problématiques suivantes :

- au rez-de-chaussée, il y a beaucoup de perte d'espace (espaces servants/espaces servis),
- la cage d'escalier n'est pas aux normes et il y a la nécessité de construire un escalier de secours, d'autant plus vu la hauteur élevée de l'immeuble (+ de 25m),
- l'immeuble est obsolète, ne comporte pas d'isolation, il y a une faible hauteur sous plafond, ce qui laisse une hauteur libre trop faible si de nouvelles techniques sont ajoutées,
- le raccord de gabarit avec l'hôtel néoclassique de la rue du Commerce est inexistant,
- l'espace des sous-sols est exploitable.

Demande

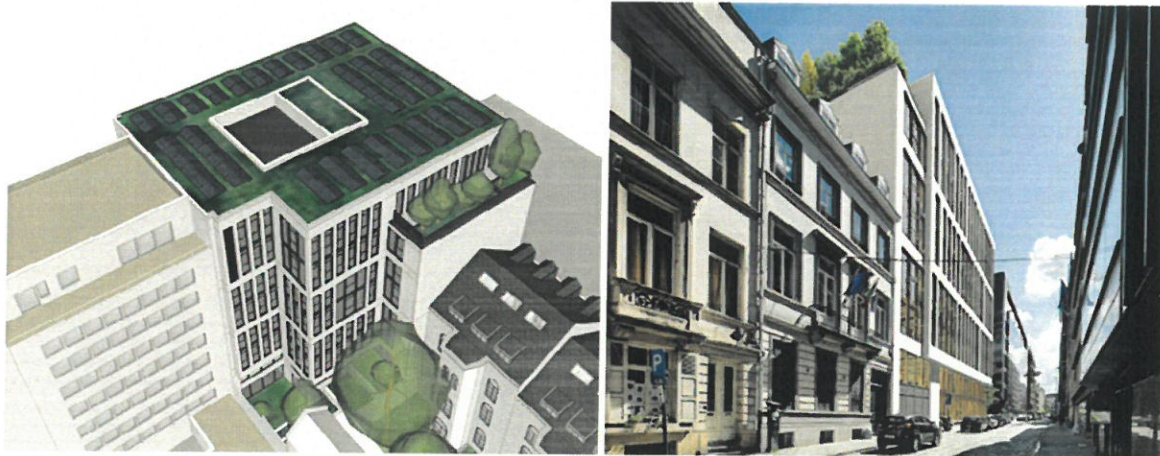
La demande porte sur la démolition de cet immeuble d'angle très visible et sur sa reconstruction, avec l'ambition que le nouvel immeuble soit une « synthèse des éléments architecturaux et des gabarits présents » (extr. de la demande).



Vue projetée (extr. du dossier de demande)

Les points essentiels de ce nouveau complexe seraient les suivants :

- les niveaux en sous-sol seraient conservés, les emplacements de parking (voiture) seraient diminués (de 75 places à 33) mais il y aurait plus d'emplacements réservés aux vélos,
- la superficie plancher serait légèrement inférieure (de 6390m² existants à 6257m² projetés),
- l'immeuble projeté (R+7) serait moins élevé que l'actuel, avec une hauteur libre sous plafond à 2,7m et 3,4m pour le dernier étage, sans étage technique visible ni de cabanon. La toiture plate serait verte et occupée par des panneaux photovoltaïques,
- la totalité de la structure serait en bois (exception faite des trémies techniques et des cages d'escalier qui seraient en béton). La technique retenue est celle du bois massif lamellé croisé (CLT),
- la façade à la verticalité prononcée se déclinerait de la manière suivante : RDC et R+1 en vitrage continu (avec une structure d'obliques en bois massif bien visible), étages en encorbellement sur les deux façades, fenêtres sur double hauteur séparées d'un bandeau métallique, revêtement minéral blanc (béton fibré),
- un raccord plus intégré est prévu avec l'immeuble néoclassique : afin de limiter la hauteur du mitoyen, une terrasse est prévue sur la dernière travée qui est moins élevée et ne présente pas d'encorbellement, le pignon serait traité comme la continuité de la façade,
- principalement affecté au bureau, l'immeuble pourrait cependant accueillir plus de mixité : Horeca et/ou coworking aux RDC et R+1, bureaux éventuellement convertibles en logement aux étages,
- le RDC s'ouvrirait par un hall traversant, dont l'entrée serait légèrement en retrait, permettant de voir l'intérieur d'ilot converti en petit jardin (sur dalle existante).



Vues projetées (photomontages extr. du dossier de demande)

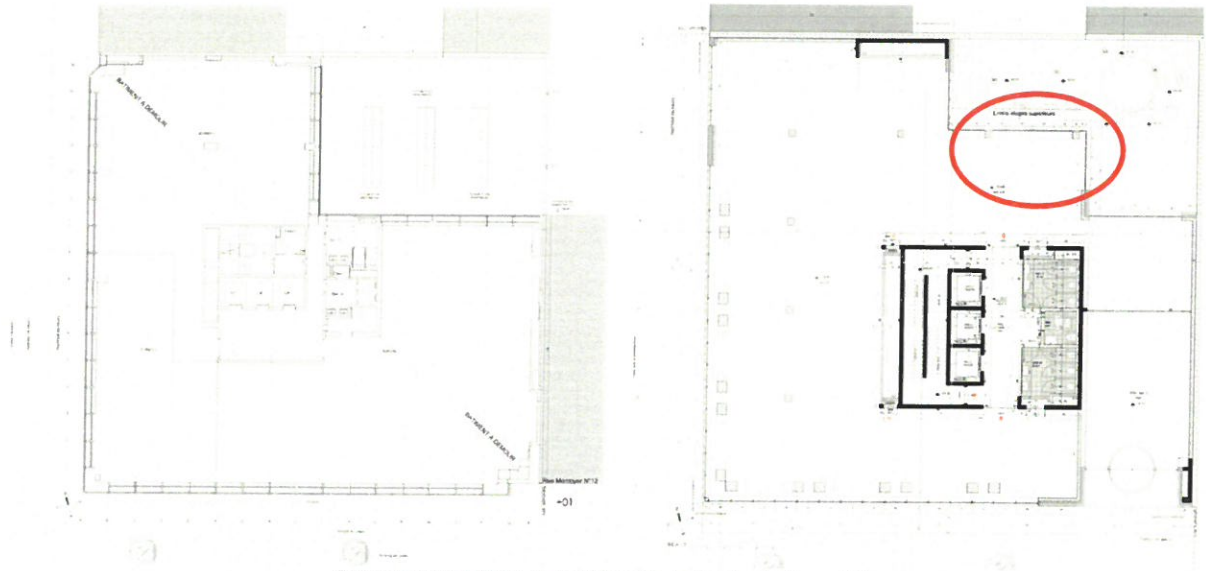
Avis

Comme dans un avis précédent concernant la démolition/reconstruction d'un immeuble de bureaux des années 70 sis rue Montoyer, 14, la CRMS réitère son « *étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état, malgré ses 45 années d'existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental de ce projet* » (extr de l'avis de la CRMS lors de sa séance du 16/10/2019). Elle s'inquiète de manière générale du nombre croissant de démolitions d'immeubles qui ne sont simplement plus adaptés et des conséquences (déchets produits, énergie dépensée...) engendrées et ne peut qu'insister sur la nécessité de faire un usage intensif des filières de recyclage.

Cependant, d'un point de vue strictement patrimonial, la CRMS ne regrette pas la démolition envisagée de cet immeuble et approuve le parti architectural présenté, tant dans le raccord envisagé avec l'hôtel néoclassique que dans les grandes options choisies (volumétrie depuis la rue, sobriété et verticalité des

lignes, ossature bois, transparence du rez-de-chaussée) qui constituent une amélioration par rapport à la situation actuelle, bien que le gabarit reste élevé par rapport à l'hôtel néoclassique.

Elle relève aussi l'impact – en intérieur d'îlot – de la modification du plan de l'immeuble et la proximité qui en résultera pour les jardins de l'hôtel néoclassique et de la maison Hastir le jouxtant et recommande de conserver l'éloignement actuel.



Plans du R+1 existant et projeté (extr. du dossier de demande)



Vues projetées (extr. du dossier de demande)

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DU : pjelli@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; BUP-DPC : C. Vandersmissen ; M. Badard ; crms@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; svalcke@urban.brussels